



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 681 503	2 587 880
Sum inntekter		2 681 503	2 587 880
Kostnader			
Lønnskostnad		129 158	126 848
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 398	79 384
Annen driftskostnad		3 990 723	2 187 640
Sum kostnader		4 238 279	2 393 873
Driftsresultat		-1 556 776	194 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 168	1 954
Sum finansinntekter		6 168	1 954
Annen finanskostnad		86 101	48 439
Sum finanskostnader		86 101	48 439
Netto finans		-79 933	-46 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 636 709	147 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 636 709	147 522
Årsresultat		-1 636 709	147 522
Totalresultat		-1 636 709	147 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 636 709	147 522
Sum overføringer og disponeringer		-1 636 709	147 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		838 153	956 551
Sum varige driftsmidler		3 921 626	4 040 024
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		3 986 273	4 040 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 935	37 485
Sum fordringer		39 935	37 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 415	919 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 415	919 770
Sum omløpsmidler		1 034 349	957 256
SUM EIENDELER		5 020 622	4 997 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		634 887	2 271 596
Sum opptjent egenkapital		634 887	2 271 596
Sum egenkapital		640 787	2 277 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 809 055	2 241 724
Øvrig langsiktig gjeld		343 225	278 900
Sum annen langsiktig gjeld		4 152 280	2 520 624
Sum langsiktig gjeld		4 152 280	2 520 624
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		908	264
Leverandørgjeld		220 979	6 774
Skyldige offentlige avgifter		3 065	5 066
Annen kortsiktig gjeld		2 603	187 056
Sum kortsiktig gjeld		227 554	199 159
Sum gjeld		4 379 834	2 719 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 020 622	4 997 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351002

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 681 503	2 587 880
Sum inntekter		2 681 503	2 587 880
Kostnader			
Lønnskostnad		129 158	126 848
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 398	79 384
Annen driftskostnad		3 990 723	2 187 640
Sum kostnader		4 238 279	2 393 873
Driftsresultat		-1 556 776	194 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 168	1 954
Sum finansinntekter		6 168	1 954
Annen finanskostnad		86 101	48 439
Sum finanskostnader		86 101	48 439
Netto finans		-79 933	-46 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 636 709	147 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 636 709	147 522
Årsresultat		-1 636 709	147 522
Totalresultat		-1 636 709	147 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 636 709	147 522
Sum overføringer og disponeringer		-1 636 709	147 522



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		838 153	956 551
Sum varige driftsmidler		3 921 626	4 040 024
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		3 986 273	4 040 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 935	37 485
Sum fordringer		39 935	37 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 415	919 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 415	919 770
Sum omløpsmidler		1 034 349	957 256
SUM EIENDELER		5 020 622	4 997 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900



Sum innskutt egenkapital	5 900	5 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	634 887	2 271 596
Sum opptjent egenkapital	634 887	2 271 596
Sum egenkapital	640 787	2 277 496
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 809 055	2 241 724
Øvrig langsiktig gjeld	343 225	278 900
Sum annen langsiktig gjeld	4 152 280	2 520 624
Sum langsiktig gjeld	4 152 280	2 520 624
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	908	264
Leverandørgjeld	220 979	6 774
Skyldige offentlige avgifter	3 065	5 066
Annen kortsiktig gjeld	2 603	187 056
Sum kortsiktig gjeld	227 554	199 159
Sum gjeld	4 379 834	2 719 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 020 622	4 997 279



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sandakerveien Borettslag

30. mars 2023

Selskapsnummer: 146





Velkommen til årsmøte i Sandakerveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 18:00, Kafe Nær (Sagene frivillighetssentral). Sandakerveien 61, 1. etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Grunnerverv for oppgradering til bygate - Avtale om forhåndstiltredelse
8. Felles grønnsakshage i bakgården
9. Gjenoppretting av tørkemuligheter i fellesvaskeriet
10. Valg av styre
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakerveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen. Protokollvitner velges i møtet.



Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt som protokollfører

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport Sandakerveien Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 82 000

Sak 7

Grunnerverv for oppgradering til bygate - Avtale om forhåndstiltredelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for avtalen

Bystyret i Oslo kommune vedtok 24.11.2021 reguleringsplanen S-5123 for oppgradering av Sandakerveien/Nycoveien til bygate. I Sandakerveien planlegges det gate med tosidig fortau, tosidig opphøyd sykkelfelt, tofelts kjørebane, samt vegetasjonsfelt med trær og åpne overvannshåndteringstiltak.

Det følger av borettslagsloven § 8-9 pkt. 5 at avståelse av fast eiendom krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

For mer informasjon se f.o.m side. 26.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret signerer og inngår avtale om forhåndstiltredelse - Grunnerverv for oppgradering til bygate

Vedlegg

2. Avtale om forhåndstiltredelse (1996471).pdf

3. Sandakerveien, gnr._bnr. 223_45 - Tilbud om avtale om forhåndstiltredelse - Grunnerverv for oppgradering til bygate.pdf

Sak 8

Felles grønnsakshage i bakgården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruke aktuelt fellesområde i bakgården til felles grønnsakshage.

Det følger borettslagsloven § 8-9 pkt. 1 at endring av bruken av fellesareal krever samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bruke fellesområdet i bakgården til fells grønnsakshage

Sak 9

Gjenoppretting av tørkemuligheter i fellesvaskeriet

Forslag fremmet av:

Mari Hagtvedt Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når radiatorprosjektet er ferdigstilt og vaskeriet er tømt for ovner, foreslås det at styret sikrer at det igjen blir mulighet for klestørk i de gamle tørkerommene. Ikke alt man vasker tåler eller får plass i tørketrommelen, og å tørke klær i egen leilighet kan skape plassproblemer og dårlig inneklima.

Styret bes undersøke hva slags løsning som er mest hensiktsmessig med tanke på økonomi og kompatibilitet med det nye brannvarslingssystemet. Eksempler på løsninger kunne muligens være å sette inn tørkeskap, eller montere nye radiatorer/ovner kombinert med en utbedring av dagens avtrekksvifte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret undersøker og eventuelt iverksetter gjenoppretting av tørkemuligheter i fellesvaskeriet



Sak 10

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Grethe Engebretsen
- Christian Løvstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ina Susanne Karlsen
- Nina Torekveen Høibjelke

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Caroline Sørgård Fåne

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Birger Davan



Sak 12

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Gro Hektoen og Vanja Ansgard

Forslag til vedtak

Gro Hektoen og Vanja Ansgard er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut André Vold	Sandakerveien 75
Nestleder	Anne-Grethe Engebretsen	Sandakerveien 79
Styremedlem	Lars Birger Davan	Sandakerveien 81
Styremedlem	Caroline Sørgård Fåne	Sandakerveien 77
Styremedlem	Bjørn Rosten	Sandakerveien 81
Varamedlem	Nina Torekveen Høibjelke	Sandakerveien 73
Varamedlem	Ina Susanne Karlsen	Sandakerveien 73

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Caroline Sørgård Fåne Sandakerveien 77

Varadelegert

Knut André Vold Sandakerveien 75

Valgkomiteen

Vanja Ansgard Sandakerveien 73
Gro Hektoen Sandakerveien 73

Generelle opplysninger om Sandakerveien Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandakerveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948428059, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

223 45

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sandakerveien Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 2 681 503.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4 238 279.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 405 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter radiatorprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandakerveien Borettslag.

Lån

Sandakerveien Borettslag har 3 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er kr 109 760.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 21 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandakerveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforer selskap
12 av 33 Årsrapport Sandakerveien Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	758 096	1 591 590	758 096	806 795
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 636 709	147 522	-2 178 014	-3 729 777
Tilbakeføring av avskrivning	15 118 398	79 384	80 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-780 226	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 850 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -282 669	-280 174	-231 000	-396 000
Innsk. øremerk. bankkto	-322	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	48 698	-833 494	-2 329 014	-4 125 777
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	806 795	758 097	-1 570 918	-3 318 982
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 034 349	957 256		
Kortsiktig gjeld	-227 554	-199 159		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	806 795	758 097		



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 664 603	2 573 180	2 707 000	3 131 000
Andre inntekter	3	16 900	14 700	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 681 503	2 587 880	2 722 000	3 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 158	-44 848	-94 147	-95 263
Styrehonorar	5	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Avskrivninger	15	-118 398	-79 384	-80 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 870	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-105 335	-102 765	-105 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-12 804	-11 730	-60 000	-20 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-2 227 709	-354 629	-2 500 000	-4 405 000
Forsikringer		-136 429	-127 652	-133 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-454 470	-434 171	-443 567	-514 214
Energi/fyring	10	-844 445	-901 050	-1 200 000	-1 035 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 464	-126 014	-130 000	-143 000
Andre driftskostnader	11	-59 142	-110 959	-53 500	-55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 238 279	-2 393 873	-4 900 014	-6 630 777
DRIFTSRESULTAT		-1 556 776	194 007	-2 178 014	-3 484 777
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 168	1 954	0	80 000
Finanskostnader	13	-86 101	-48 439	0	-325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 933	-46 485	0	-245 000
ÅRSRESULTAT		-1 636 709	147 522	-2 178 014	-3 729 777
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 636 709	0		



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 830 670	2 830 670
Tomt		252 803	252 803
Andre varige driftsmidler	15	838 153	956 551
Miljøbankkonto, øremerket		64 647	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 986 273	4 040 024
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 935	37 485
Driftskonto OBOS-banken		355 928	284 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 015	3 015
Sparekonto OBOS-banken		637 471	632 178
SUM OMLØPSMIDLER		1 034 349	957 256
SUM EIENDELER		5 020 622	4 997 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Opptjent egenkapital		634 887	2 271 596
SUM EGENKAPITAL		640 787	2 277 496
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 809 055	2 241 724
Borettsinnskudd	17	278 900	278 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	64 325	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 152 280	2 520 624
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		220 979	6 774
Skyldige offentlige avgifter	19	3 065	5 066
Påløpte renter		908	264
Annen kortsiktig gjeld	20	2 603	187 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 554	199 159



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 020 622	4 997 279
Pantstillelse	21	12 378 900	6 378 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Sandakerveien Borettslag

Knut André Vold/s/

Lars Birger Davan/s/

Caroline Sørgård Fåne/s/

Bjørn Rosten/s/

Anne-Grethe Engebretsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 538 513
Bredbånd	121 680
Leie	46 668
Eiendomsskatt	3 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 710 817

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-44 186
Bredbånd	-2 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 664 603

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	16 900
SUM ANDRE INNETEKTER	16 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 692
Påløpte feriepenge	-2 603



Fri bolig	-47 652
Naturalytelser speilkonto	47 652
Arbeidsgiveravgift	-22 863
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 158

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 82 000.
I tillegg har styret fått dekket 80-års feiring av styremedlem for kr 2 500, jf. noten om andre Driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 804
SUM KONSULENTHONORAR	-12 804

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS	-226 725
Solutec VVS AS	-1 850 759
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 077 484
Drift/vedlikehold bygninger	-14 640
Drift/vedlikehold VVS	-27 985
Drift/vedlikehold elektro	-50 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 669
Kostnader dugnader	-3 838
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 227 709

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 962
Vann- og avløpsavgift	-250 968
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-199 327
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-454 470

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 354
Fjernvarme	-796 091
SUM ENERGI / FYRING	-844 445

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 032
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 493
Lyspærer og sikringer	-1 269
Snørydding	-21 014
Andre fremmede tjenester	-2 229
Trykksaker	-675
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-912
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-2 384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 142

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 615
SUM FINANSINNTEKTER	6 168

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 462
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 743
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 896
SUM FINANSKOSTNADER	-86 101

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	2 355 900
Oppskrevet 1972	474 770
SUM BYGNINGER	2 830 670

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.223/bnr.45

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1007

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Tilgang 2015	107 444	
Avskrevet tidligere	-107 443	
		1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	403 750	
Avskrevet tidligere	-188 417	
Avskrevet i år	-40 375	
		174 958

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2021	780 226	
Avskrevet tidligere	-39 009	
Avskrevet i år	-78 023	
		663 194

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **838 153**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-118 398****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-3 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 538 257	
Nedbetalt i år	231 644	
		-1 130 099

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 080 000	
Nedbetalt tidligere	200 019	
Nedbetalt i år	45 718	
		-834 263

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	-5 307	
		-1 844 693

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 809 055**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-278 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-278 900

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-64 325
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-64 325

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 015
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 065

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 603
Avsatt styrehonorar for 2021	-8 200
Avsatt styrehonorar for 2021 - utbetalt 2022	8 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 603

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 900
Pantelån	3 809 055
TOTALT	4 087 955

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 830 670
Tomt	252 803
TOTALT	3 083 473



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse styret@sandakerveien.no. I tillegg kan styret nås gjennom Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Større vedlikeholdsprosjekt – har satt i gang prosjekt med utbytte av radiatorer og rør i samtlige leiligheter og fellesområde. Større arbeid med innhenting av tilbud og planlegging/strukturering av prosjekt. Dette arbeidet fortsetter i 2023. Fikset også noen nye rør i kjeller i forbindelse med lekkasje.

Vi har avholdt 12 styremøter og 1 beboermøte. Avholdt to dugnader (vår og høst) med godt oppmøte og sosialt opplegg etterpå. Arrangert julegrantenning med sosial sammenkomst etterpå.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565469. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2021	Byttet heldekkende brannvarslingsanlegg	
2020-2020		Oppgradering av bakgården. Nytt låssystem. Ny vedlikeholdsplan. Bytte av varmtvannspumpe.
2019-2019		Omtrekking av tak. Samt skifte av bunnledninger.
2017-2017	Nye avfallsbrønner	
2016 - 2016	Omlegging til fjernvarme	
2016 - 2017	Drenering av bygård	
2015	Gjennomgang av brannsikkerhet i bygget Innkjøp av 2 nye vaskemaskiner.	
2015	Nye brannvarslere i fellesområder	Nye brannvarslere i fellesområder, samt skilter
2014	Porttelefoner	Nye porttelefoner
2013	Brannslukningsapparater	Utskifting av samtlige brannslukningsapparater.
2012	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011	Asbestsanering og isolasjon	Asbestsanering og isolasjon av rør i kjeller.
2008	Avvikling fellesfryseri+ny oljetank	Ny oljetank. Fryseri avviklet og erstattet med frysebokser. Gamle lamper i oppganger byttet. Installert A60 dører til EL-sjakter i kjeller.
2007	Fasade, balkonger og tak	Rehabilitering av fasade, balkonger og tak.
		Rehabiliterert hovedtavle i nr. 79.
2006	Rehabilitering hovedtavler i nr.75	
2006	Rehabilitering el-anlegg	Rehabilitering elektriske stigeledninger og rehabilitert alle sikringssskap tilknyttet leilighetene med ekstra kurs til badene.
2006	Våtromsrehabilitering	Ferdigstilt våtromsrehabilitering (byttet alle vann- og avløpsrør).
2003	Bredbånd	Alle leiligheter har fått bredbåndstilgang
2003	Nye pulverapparater til alle leiligheter	
2003	Ny tørketrommel	
2003	Kontroll av oljetank	
2002	Utskiftning av alle postkasser	
1999	Byttet A-60 dører i kjeller (branndører)	
1998	Utskiftning av utgangsdører	
1995	Ny fyrkjele	



1992	Maling/oppussing av alle oppganger	
1990	Utskiftning inngangsdører	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene
1988	Utskiftning av vinduer og balkongdører	
1984	Omtrekking av tak	



AVTALE OM FORHÅNDSTILTREDELSE

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo
Postadr.: Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

heretter betegnet som Tiltakshaver

og

Navn: Sandakerveien Borettslag
Org.nr.: 948 428 059
Postadr.: c/o Obos Postboks 6666 St.Olavs Plass
0129 Oslo

heretter betegnet under ett som Grunneier.

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Bystyret i Oslo kommune vedtok 24.11.2021 reguleringsplanen S-5132 for oppgradering av Sandakerveien/Nycoveien til bygate. I Sandakerveien planlegges det gate med tosidig fortau, tosidig opphøyd sykkelfelt, tofelts kjørebane, samt vegetasjonsfelt med trær og åpne overvannshåndteringstiltak.

2. AREALET

Tiltakshaver gis herved rett til å ta permanent i bruk del av gnr./bnr. 223/45 i Oslo kommune, som vist med gul, grønn og rød farge i vedlagt grunnervvskart W122 (jf. punkt 13). Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør ca. 376 m² permanent (gul), 223 m² midlertidig (grønn) og 10 m² klausulert (rød).



3. VEDERLAG

Hvis det ikke oppnås enighet om vederlag og endelig avtale om erverv/midlertidig bruk av grunn, er det enighet om at vederlaget skal fastsettes ved rettslig skjønn som tiltakshaver begjærer i henhold til skjønnsprosesslovens § 4 (avtaleskjønn).

Skjønnen skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Grunneierens utgifter til nødvendig teknisk og juridisk bistand dekkes av tiltakshaver, jmfør skjønnsprosessloven § 54.

4. RENTE

Tiltakshaver betaler renter av vederlaget fra tiltredelse, se punkt 8, og til oppgjør finner sted i samsvar med bestemmelsene i § 10 i oreigningslova. Hvis det ikke inngås minnelig avtale om vederlaget, fastsettes renten av skjønnsretten.

5. BEVISSIKRING

Tiltakshaver sørger for nødvendig bevissikring i form av registrering og fotografering av de arealer som erverves før anleggsarbeidet tar til, så langt dette er nødvendig av hensyn til verdsettelsen i en eventuell skjønns sak. Dette innebærer blant annet registrering av beplantning, innretninger og annet innenfor anleggsområdet.

6. HEFTELSER

Tiltakshaver overtar arealet fritt for pengeheftelser. Grunneier må sørge for eventuelt nødvendig pantefrafall i det areal som omhandles av denne avtalen.

7. GRUNNEIERS OPPLYSNINGSPLIKT/TILTAKSHAVERS UNDERSØKELSESPLIKT

Grunneier har gitt Tiltakshaver alle opplysninger om arealet som er kjent for ham, og som har betydning for tiltaket og eiendommen forøvrig.

Tiltakshaver er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne avtalen.

8. TILTREDELSE

Tiltakshaver gis rett til å ta arealet i bruk samme dag som denne avtalen er signert av begge parter.



9. VARSLING OM OPPSTART AV ARBEID

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

10. TINGLYSING

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

11. ANSVAR FOR SKADER PÅ GRUNNEIERS RESTEIENDOM

Særlige skader som måtte oppstå på Grunneiers resteiendom som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

12. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av denne avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

13. VEDLEGG

1. Grunnervervskart W122 av 08.03.2021



14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den _____ 2022

Som Tiltakshaver: Oslo kommune v/Eiendoms-
og byfornyelsesetaten

Avdelingsdirektør

Seksjonsleder

Som Grunneier:

Oslo, den _____ 2022

Signatur / Styreleder

gjentas med blokkbokstaver

Org.nr.:

Oslo, den _____ 2022

Signatur / Styremedlem

gjentas med blokkbokstaver

Org.nr.:



Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Sandakerveien Borettslag
c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
22/26138

Saksbehandler:
Ådne Volden Steffensen

Dato: 24.08.2022

Sandakerveien, gnr./bnr. 223/45 - Tilbud om avtale om forhåndstiltredelse - Grunnerverv for oppgradering til bygate

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til telefonsamtale med Knut Andre Vold den 24.08.2022 om at Eiendoms- og byfornyelsesetaten oversender en avtale om forhåndstiltredelse på gnr./bnr. 223/45.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om forhåndstiltredelse av 376 m² og midlertidig erverv av ca. 223 grunn. I tillegg til et klausulert areal på 10 m².

1. Bakgrunn for vederlaget

Vederlag for avståelse av areal vil først bli avklart i forbindelse med inngåelse av avtale om erverv av grunn på et senere tidspunkt.

Dersom det ikke oppnås enighet om vederlaget, og endelig avtale om erverv av grunn således ikke inngås, er det enighet om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn, som tiltakshaver begjærer i henhold til skjønnsprosessloven §4 (avtaleskjønn).

2. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen

Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfelle er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Ved å signere avtale om forhåndstiltredelse aksepterer dere avståelsen, men ikke erstatningen. Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Vedlegg: Sandakerveien, gnr._bnr. 223_45 - Tilbud om avtale om forhåndstiltredelse - Grunnerverv for oppgradering til bygate.pdf



Vi ber om at grunneier tar stilling til avtalen innen **15.09.2022**. Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplarer påføres organisasjonsnummer og signeres av signaturberettigete i henhold til grunnboka eller fullmakter. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt, vil dere deretter få tilbake et kontrasignert avtaleeksemplar til oppbevaring. Vi ber dere signere avtalen i **to** eksemplarer og returnere til adressen under.

Signert kontrakt returneres til:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 473 30 355 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Ådne Volden Steffensen

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Ådne Volden Steffensen
spesialingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Avtale om forhåndstiltredelse (1996471)

Kopi til:
Knut Andre Vold

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16

Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no

Org. Nr.: 874 780 782

www.eby.oslo.kommune.no

Vedlegg: Gårdakerveien, gnr._bnr. 223_45 - Tilbud om avtale om forhåndstiltredelse - Grunnlagt for oppgradering til bygate.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 146 **Selskapsnavn:** Sandakerveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.